

地方都市中心市街地における土地・建物の利用実態と権利関係に関する研究

都市計画研究室 桑原 直樹
指導教官 樋口 秀
中出 文平

1. 研究の背景と目的

1998年に中心市街地活性化法を含むまちづくり三法が施行され、中心市街地の都市機能増進及び経済活力向上を総合的かつ一体的に推進するための対応が図られてきた。しかし、地方都市中心市街地の多くで衰退に歯止めがかからず、大規模店の撤退や駐車場、空地、空家、空き店舗などの低未利用地の増加が見られている¹⁾。この現状をうけ、現在、まちづくり三法の見直しが進められ、国策として中心市街地活性化への取り組みが行われようとしている。

一般に、地方都市中心市街地の土地・建物利用をみると、新規に立地が進む郊外とは対照的に、個々で営業する老朽化した旧来の商業施設が立地している。さらに、新規に開業する店舗も少なく、流動性が低下し、新陳代謝が進んでいない²⁾。これが、低未利用地の増加、ひいては商業地域の魅力の低下につながっていると考えられる。

これまで、流動性を阻害する要因としては、権利関係の複雑化が通説とされてきた。しかし、服部ら(2004)による長岡市を対象とした研究³⁾では、流動性の低下がみられるものの比較的単純な権利関係であり、建物利用に対する影響は小さいという結果が示された。しかし、長岡市は人口20万人規模の都市であること、戦災復興土地区画整理事業を行った特殊な事例であることから、知見の一般性は未だ明らかにされていない。

そこで、本研究では中心市街地の衰退がより問題となっている人口規模10万人程度の都市として、三条市と上越市高田地区⁴⁾の中心商業地域全域を対象として、中心市街地の利用実態と土地・建物権利関係から、地方都市中心市街地の権利状況に関する基礎的知見を得ることを目的とする。そして、今後の中心市街地に対する施策や土地利用に対して提言を行う。

2. 研究の方法

まず、中心市街地の土地・建物利用の現状を把握するため、対象都市の商業地域全域について現地調査を行った。次に、全域の土地・建物登記簿を入手し、服部ら(2004)の手法を参考として登記状況を確認するとともに、権利関係を敷地単位に変換し、さらにパターン化することで、土地・建物所有者の実態と権利関係の実態を把握した。さらに単純な権利関係に関しては、利用者も含めた関係をみた。また、権利が単純な地権者に対して、アンケート調査を行い、地権者の意向を明らかにした。

3. 土地・建物利用の実態

現地調査によって、住居系、商業系等の用途を36項目に詳細分類した土地利用と、視認で構造と階数を全ての土地・建物について把握した。対象商業地域の範囲は、三条市が94ha、上越市が86ha、容積率/建蔽率の指定は、三条市が(400/80)、上越市が(500/80)である(図4, 5)²⁾。

(1) 三条市

立体駐車場、商業施設、居住施設の三棟を有する再開発ビル「バルム」が1988年に建てられている(写真1)。居住施設は満室であるが、商業施設では核店舗が撤退し、空きフロアが発生している。また、東三条駅前の核店舗も撤退し、空き店舗となっている(写真1)。商店街は商業地域内に複数个点在し、低層の商店と住宅が連なっている(写真1)。

敷地数は全体で3,093敷地を把握した(表1)。土地建物利用の構成をみると、戸建専用住宅が34.9%を占め最大であった。戸建併用住宅(商業系)が、18.3%存在する。本来、商業地域内であるため高度利用を図る対象となる純粋な商業施設単体での立地は8.1%しかない。併用住宅(商業系)

と併せても、26.4%に過ぎず、戸建専用住宅に及ばない。さらに、空き家、空き店舗、空地も150敷地を越えて全体の5%を占める。低未利用地の一つとして駐車場をみると、商業系用途数より多く13.1%を占める。低未利用地として車庫・倉庫も加えたその他の合計でみると、商業地域全体の25.8%にのぼる。

町丁目別にみると、商店街のある本町の一部や東三条駅周辺では商業系が多いが、全体的に戸建専用住宅に特化している。一ノ門二でその他の値が大きいのは、商業地域の端であり住居系の用途も大きく、小規模な駐車場や倉庫・車庫が多かったためである。

建物の構造と階数をみると木造が86.9%、二階建が83.5%と高く(表2)、用途別分類でみると、木造二階建の住宅が大半を占める。三条市に特化した事項ではないと思われるが、耐火構造の建物は少なく、木造で低層の建築物が大半を占める。一部には高層共同住宅や総合病院が中心市街地に立地している。

(2) 上越市

1978年より商店街近代化事業により道路拡幅やアーケード整備が商店街の一部で行われているが(写真1)、核店舗の一つが撤退し、空きフロアが発生している。また、日本有数の雁木通りが続く地区も存在する(写真1)。

敷地数は全体で2,849敷地となった。土地建物利用の構成をみると、戸建専用住宅が31.3%を占め最大であった。戸建併用住宅(商業系)が19.4%存在する。商業施設の立地は7.8%、併用住宅(商業系)と併せても27.2%にとどまる。さらに、空家、空き店舗、空地も150敷地を越えて全体の6.4%を占める。駐車場は商業系用途の数より多く17.4%、低未利用地として車庫・倉庫も加えたその他の合計でみると商業地域全体の32.9%を占める。上越市でも住居系を多く含む商業地域の過大指定や中心市街地での商業機能が低下していることが窺える。

町丁目別では、商店街のある本町の一部や飲食店街である仲町で商業系が多い。全体的に住居系の値が大きく戸建専用住宅に特化しているが、一部では戸建併用住宅やその他が大きい。本町一や本町六、南本町三では、前面道路側が住宅(併用)、背面側に駐車スペースや倉庫を有す、特徴的な利用がみられた(写真1)。

建物の構造と階数について用途別に分類すると、木造二階建という住宅が大半を占める。木造が86.5%、二階建が78.9%と高い。耐火構造の建物は少なく、木造で低層の建築物が多い。上越市は、城下町の面影もあり旧街道沿いに商業地域を有しているため、歴史のある低層木造住宅が存在している現状もある。近年、連続した町家数軒分を1敷地とし

た高層の共同住宅が立地している。上越市では、戸建併用住宅が三条市より広域で見られる。



写真1 土地利用状況

再開発ビル(商業施設) 三条市商店街
商店街近代化事業 敷地背面(駐車場)
核店舗の撤退 雁木通り

表1 土地利用状況

用途	三条市		上越市		
	敷地	割合	敷地	割合	
住居系	戸建専用住宅	1,078	34.9%	891	31.3%
	戸建併用住宅(商業系)	566	18.3%	554	19.4%
	戸建併用住宅(商業系以外)	224	7.2%	126	4.4%
	共同住宅	62	2.0%	48	1.7%
商業系	249	8.1%	222	7.8%	
工業系	23	0.7%	19	0.7%	
文教・厚生	21	0.7%	26	0.9%	
その他	駐車場	406	13.1%	496	17.4%
	車庫・倉庫	236	7.6%	258	9.1%
	空家	55	1.8%	67	2.4%
	空き店舗	41	1.3%	27	0.9%
	空地	62	2.0%	88	3.1%
不明	70	2.3%	27	0.9%	
合計	3,093	100.0%	2,849	100.0%	

表2 土地利用用途と階数

用途分類	三条市							上越市								
	階数						合計	割合	階数						合計	割合
	1	2	3	4	5	6~			1	2	3	4	5	6~		
住宅系	19	1,772	122	12	1	4	1,930	74.4%	11	1,381	202	10	3	9	1,616	71.6%
商業系	21	138	66	14	5	5	249	9.6%	7	140	49	13	6	7	222	9.8%
工業系	6	16	1	0	0	0	23	0.9%	3	11	3	0	0	0	17	0.8%
文教・厚生	3	14	1	1	2	0	21	0.8%	2	12	10	0	1	1	26	1.2%
その他	113	213	8	2	1	0	337	13.0%	111	229	12	2	1	0	355	15.7%
不明など	16	14	3	1	1	0	34	1.3%	10	7	2	1	1	0	20	0.9%
合計	178	2,167	201	29	10	9	2,594	100.0%	144	1,780	278	25	12	17	2,256	100.0%
割合	6.9%	83.5%	7.7%	1.1%	0.4%	0.3%	100.0%	-	6.4%	78.9%	12.3%	1.1%	0.5%	0.8%	100.0%	-

以上より、両市とも利用は低利用かつ専用住居やその他利用が主であり、商業地域の市街地像として示された定義である「主として商業その他の業務の利便を増進するため定める地域」を満たさきれてはいないと考える。

4. 土地・建物所有者の実態

(1) 三条市

登記簿上で5,616筆存在する内、宅地が4,501筆と80.1%を占め、次いで公衆用道路 8.6%、その他 3.6%、田 3.5%と続く。商業地域であっても田畑が 3.6%も存在する(表3)。平成8年に商業地域に編入された市役所周辺に農地(田)が多く残存している。

次に取得原因をみると、相続が1,861筆(33.1%)、売買が2,256筆(40.2%)、贈与が 474筆(8.4%)、上地や寄付などのその他が18.1%となっている。さらに、土地の取得年をみると、1959年以前が20.9%と最も多く、以後1960~69年が11.1%、70~79年が12.8%、80~89年が19.2%、90~99年が19.3%、2000年以降が10.2%となっており、1970年以前に取得された土地が全体の32%を占める。また、取得原因と取得年の関係を見ると、相続では90~99年が27.6%、2000年以降が14.2%であり、合わせて4割となっている。一方、売買は1970年以前が36.2%を占め、近年、相続により世代交代が起こっていることが窺える。登記されていた建物は、全体で 3,500棟であった。

(2) 上越市

全体の6,711筆に対して宅地が4,948筆と73.7%を占める。次いで公衆用道路畑11.0%、 8.5%、その他3.9%と続く。畑が多いため宅地の割合が若干低い。上越市では、歴史的な町家住宅が短冊状に密集しているものの、敷地の背面に余裕があるため、畑としている場合がみられる。

次に取得原因をみると、相続が32.4%、売買が36.2%、贈与が 3.0%、その他28.4%となっている。三条市に比べその他が多いのは、合併や家督相続が多いためである。また、土地の取得年をみると、1959年以前が15.9%、以後1960~69年が10.6%、70~79年が18.3%、80~89年が15.6%、90~99年が17.5%、2000年以降が11.2%となっており、1970年以前に取得された土地が全体の26.5%を占める。また、取得原因と土地の取得年の関係を見ると、相続では、1959年以前は 9.6%、60~69年が 9.2%であり、合わせて1970年以前が18.8%である。一方、1990年以降は40.4%を占め、近年、相続で取得された土地が多い。逆に売買では1970年以前が32.4%を占める。また、1990年以降も33.3%で3割を超え、毎年、一定量の売買による地権者の入れ替わりがあることが窺える。登記されていた建物は、全体で 2,502件であった。

5. 土地・建物権利関係と利用の実態

登記情報を国土基本図に落とし込み、地籍図のデータ化を行った。まず、1敷地1建物として考え、筆の統合や分割を行い、筆を敷地に統合した。次に、これに建物情報を

加え、土地・建物の権利関係を把握した。

(1) 三条市の土地・建物権利関係

土地登記 3,823筆を国土基本図上に落とすことができ、3,694 筆が登記情報との整合が図れた。商業地域全域としては、5,616筆の内、7割程度が復元できた⁽³⁾。この復元できた土地について分析する。

土地登記 3,694筆の内、不明登記や未記入を除く 3,512筆の所有者の所在が明らかとなった⁽⁴⁾(表4)。町内と市内の地権者を合わせると9割弱になり、大半が市内在住者の土地である。所々にみられる県内や県外の所有は、証券会社などの企業や郵便局、銀行である。

次に権利関係をみる。確認できた筆を敷地に統合した結果⁽⁵⁾、1,351敷地になり、この内、登記情報と整合でき、実際に建物との権利関係を明らかに出来たのは、1,313敷地(建物)である(表5)。土地・建物の権利者が同一かつ単独の場合を「単純」、それ以外の複数人所有等を「複雑」とした。その結果、単純な権利関係が 721、複雑な権利関係が 592で、単純が過半を占めることが明らかとなった。しかし、単純と複雑は錯綜して存在しており、一概に単純が多いから権利調整が容易であるとは言えない。

(2) 上越市の土地・建物権利関係

4,629筆を国土基本図上に落とすことができ、4,456筆が登記情報との整合が図れた。城下町当事の格子状の骨格が残っているため、町家の一軒をベースとした筆界が多く、二軒分で複数筆を有する場合で隣地との筆界を特定することが困難な場合もあったが、さほど複雑に筆は切れていない。

表3 土地登記状況(全体登記、統合後)

地目	三条市				上越市			
	全体		統合後		全体		統合後	
宅地	4,501	80.1%	3,441	93.2%	4,948	73.7%	3,862	86.7%
田	194	3.5%	119	3.2%	46	0.7%	5	0.1%
畑	5	0.1%	3	0.1%	736	11.0%	472	10.6%
雑種地	128	2.3%	19	0.5%	87	1.3%	41	0.9%
道路用地	482	8.6%	50	1.4%	568	8.5%	12	0.3%
鉄道用地	106	1.9%	1	0.0%	62	0.9%	3	0.1%
その他	200	3.6%	61	1.7%	264	3.9%	61	1.4%
合計	5,616	100.0%	3,694	100.0%	6,711	100.0%	4,456	100.0%

表4 土地所有者の所在

分類	三条市		上越市		
	在住	町内	1,760	47.6%	3,075
	市内	1,370	37.1%	846	19.0%
不在	県内	152	4.1%	109	2.4%
	県外	171	4.6%	213	4.8%
その他	寺院等	47	1.3%	88	2.0%
	自治体等	182	4.9%	82	1.8%
	不明	12	0.3%	43	1.0%
合計		3,694	100.0%	4,456	100.0%

表5 土地・建物権利関係

権利関係	三条市		上越市		長岡市	
単純	721	54.9%	1,087	65.6%	169	51.8%
複雑	592	45.1%	570	34.4%	157	48.2%
合計	1,313	100.0%	1,657	100.0%	326	100.0%

* 長岡市は服部(2004)の知見

登記情報との整合が図れた 4,456筆の内、不明登記や未記入を除く 3,753筆の所有者の所在が明らかとなった。町内と市内の地権者を合わせると 8 割を超え、大半が市内居住である。一部に寺院等の所有がまとまって存在するが、この地は東本願寺高田別院へと続く参道に面しており、高田別院所有の土地に建物が建っている。

次に権利関係をみる。確認できた筆を敷地に統合した結果、1,728敷地になり、この内、登記情報と整合でき、実際に建物との権利関係を明らかにできたのは 1,676敷地(建物)である。背面が「畑」で登記されているが、実際には空地や個人の車庫の敷地が多い。結果として、単純な権利関係が 1,087、複雑な権利関係が 570と、単純が複雑の約 2 倍と大きく差が出た。単純には細長く小さい個人の敷地が多く、複雑では少し大きめの企業の敷地が目立つ。また、区画整理を行った商店街では複雑が目立つ。

(3) 権利関係と建物利用

土地・建物の権利のみでは権利関係全体を把握したことにはならない。そこで、三条市と上越市それぞれから詳細対象地区を抽出して⁽⁶⁾、単純関係にある建物利用の実態を把握し、実用途と権利の関係を明らかにする。

土地・建物権利関係(A-A)までは登記簿上で把握できているので、住宅地図を用いて登記上の所在地と見合わせながら所在地を確認し、所在地の用途を把握した。完全に一致するものは「A」、親族関係所有と考えられる苗字のみ同じや商店名が苗字と同じ場合は、「A」、借家等と考えられる別名や空白の場合は「B」とした。三条市は 6 地区 125、上越市は 4 地区 199 の単純権利を確定し、それぞれ建物利用者を調査した(表 6)。

三条市では、7 割以上が土地・建物所有者と同一の利用者である。19軒(15.2%)は親族等の利用となっている。上越市をみると、土地・建物所有者と同一の利用者は 55% で半数を超えるにとどまり、親族等や商店名で確認が取れたものが 36% 存在し、合わせて 9 割を超える。単純な土地・建物では、借家等と考えられる B は 1 割に過ぎない。

したがって、土地・建物権利関係に実際の建物利用者も加えてみても、A-A-A となる関係が多く、特に三条市では 7 割を超えた。上越市では A を 3 割強確認できた。比較的単純な A も含めると両市とも 9 割程度になり、土地・建物権利関係が単純な場合は建物利用者もほぼ同一であることが明らかになった。

6. 土地・建物所有者の意向

利用の実態を明らかにした地区を対象として、権利関係が単純な地権者に対し、中心市街地衰退に関する意見(共通項目)と所有している土地・建物についての意向(個別項目)を調査するために、アンケート調査(郵送配布・郵送回収)を行った(表 7)。対象者を三条市では、住宅、商店、駐車場、空地の各所有者、上越市では、住宅、商店、不在地主とした⁽⁷⁾。

表 6 土地・建物権利と利用者

三条市					上越市									
町丁目名	種別	利用者			合計	町丁目名	種別	利用者			合計			
		A	A'	B				A	A'	B				
東三条1	J	8	7	3	25	仲町2	J	36	15	3	68			
	S	7	0				S	8	6					
本町1	J	6	1	1	22	仲町3	J	24	9	11	63			
	S	14	0				S	10	20					
本町2	J	5	2	5	24	本町2	J	16	7	3	40			
	S	12	0				S	10	7					
本町5	J	5	6	1	21	本町3	J	2	1	2	12			
	S	9	0				S	3	6					
林町1	J	3	1	1	12	上越市 合計					109	71	19	183
	S	7	0			*J:住宅、S:商店								
東裏館2	J	13	2	2	21	三条市 合計					93	19	13	125
	S	4	0											

表 7 アンケートの配布と回収数

三条市					上越市				
配布町名	種別				合計	配布町名	種別		合計
	住宅	商業	駐車場	空地			住宅	商業	
東三条1	15	6	13	3	37	本町2	22	20	41
本町1	7	12	4	3	26	本町3	3	11	14
本町2	7	9	9	1	26	仲町2	52	14	66
本町5	10	10	7	2	29	仲町3	34	37	71
林町1	4	7	10	2	23	合計	111	82	192
東裏館2	14	4	7	1	26	回収数	41	29	70
合計	57	48	50	12	167	回収率	37%	35%	36%
回収数	28	17	19	5	69				
回収率	49%	35%	38%	42%	41%				

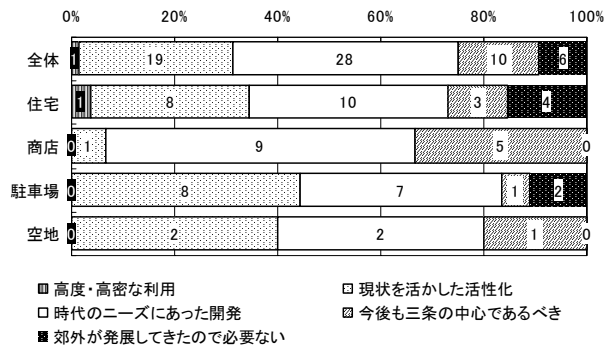
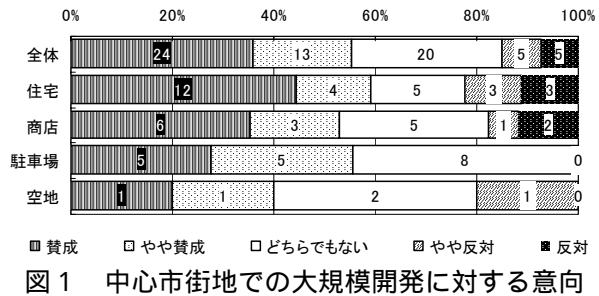


図 2 中心市街地のあるべき姿について

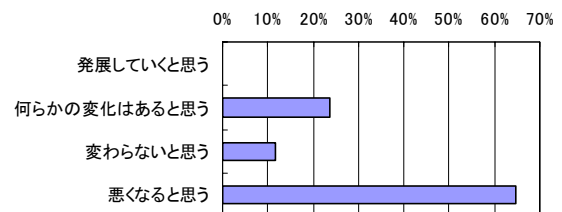


図 3 中心市街地の今後の変化

(1) 三条市

土地・建物所有者には、中心市街地の商業の衰退や人口減少に対する問題意識が高い。商業地域内に土地等の不動産を所有していることに対する意向を見ると、満足が半数を占め、不満足を上回った。次に、商業地域内の土地・建物の活用状況についての意識は、「不十分である」が過半数を占めた。「場所によっては不十分である」を合わせると、ほぼ全ての人が商業地域内の土地・建物利用は十分ではないと考えている。特に店主や空地所有者で不十分と回答した比率が高い。

中心市街地での大規模場開発に対しては、反対の意見は少なく(図1)、中心市街地のあるべき姿については、「時代のニーズにあった活性化」「現状を活かした活性化」への希望が多い(図2)。現状の商店街等が、郊外型大型店のように時代のニーズに合っていないことを示している。大規模開発に対して賛成が多かったものの、中心市街地のあるべき姿としては、現状を活かしたものを望んでおり、高度・高密度な利用を望む声は少ないといった結果になった。また、中心市街地の今後の変化については、「悪くなると思う」が6割を超え(図3)、地権者としては、開発には賛成するものの、開発による街並みの様変わりには希望しておらず、現状を活かし、活性化を模索するような中心市街地の更新を望んでいるようである。

(2) 上越市

不動産を所有していることに対する意向をみると、「満足」が6割近くになり、不満足を上回った。次に、商業地域内の土地・建物の活用状況についての意識は、「不十分である」が過半数を占めた。「場所によっては不十分である」を合わせると、ほぼ全ての人が商業地域内の土地・建物利用は十分ではないと考えている。特に店主や不在地主で不十分と回答した比率が高くなっている。ただし「その他」に対する記入意見をみると、マンションの立地を問題視する意見や建物の老朽化が目立つといった意見があった。

中心市街地での大規模開発に対しては、「反対」「やや反対」が合わせて2割弱存在するものの、全体で6割は賛成の意向を示した。特に不在地主は、開発を望んでいる

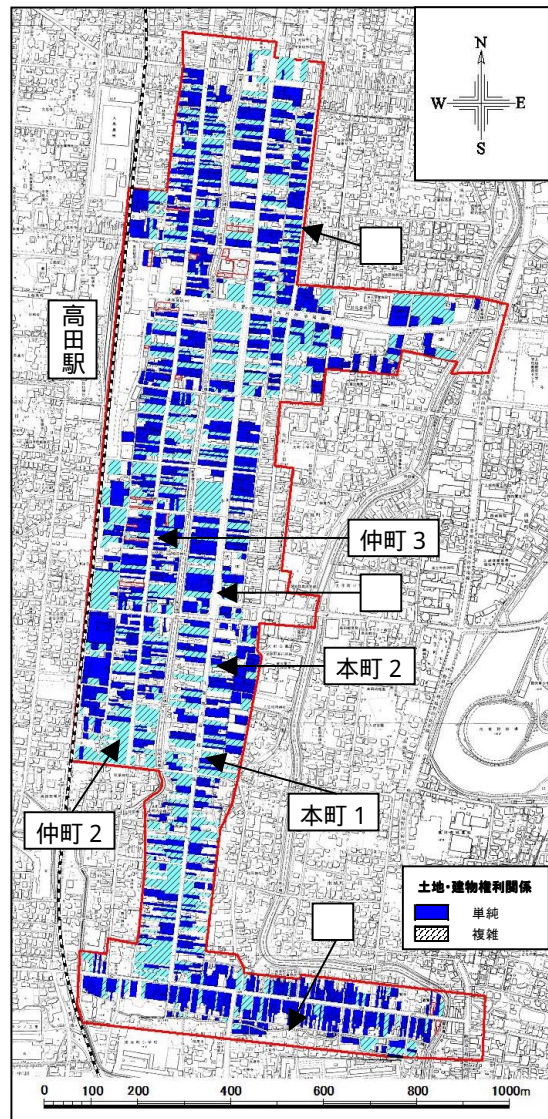


図5 土地・建物権利関係(上越市商業地域全域)

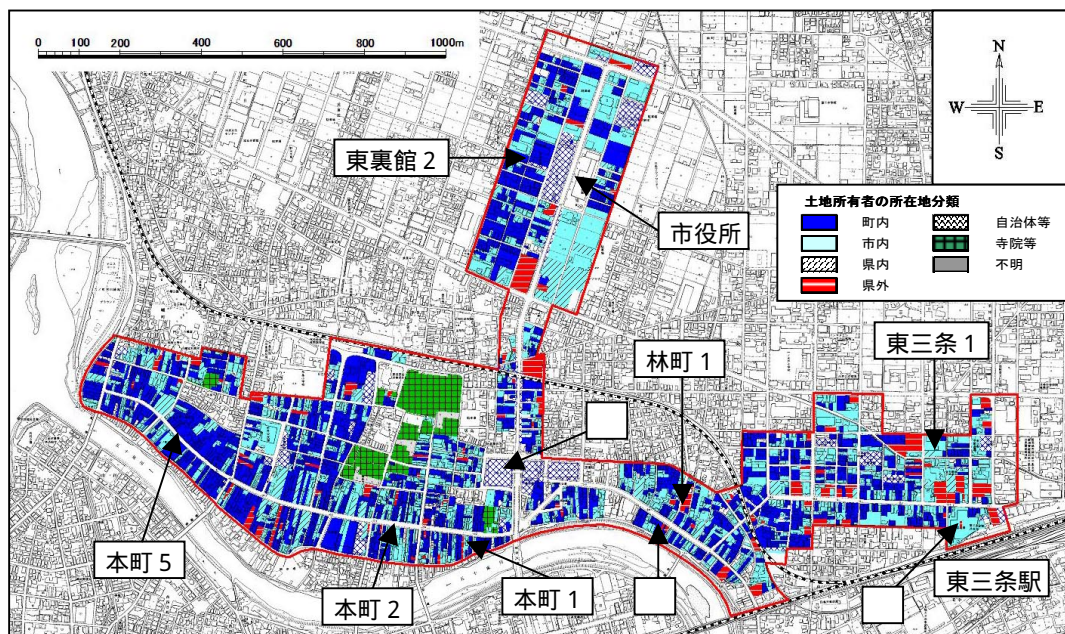


図4 土地所有者の所在(三条市商業地域全域)

ようである。商店については、一部のみで商店街近代化事業が行われており、昔ながらの形状を留めている地区のため開発意向が強くなったと考えられる。中心市街地のあるべき姿については、「時代のニーズにあった活性化」「現状を活かした活性化」への希望が大半である。上越市でも現状の商店街等が時代のニーズに合っていないといえる。三条市と同様に、大規模開発に対して賛成が多かったものの、中心市街地のあるべき姿としては、現状を活かしたものを望んでおり、高度・高密な利用を望む声は少ない結果となった。時代のニーズには合わせたいものの、歴史のある街並みを残したいという意向が感じられる。

不在地主への調査からは、過去に在住していた地権者も存在し、居住歴をみると30年から20年前くらいまで在住していたことが分かった。不在地主の意向は様々だったが、土地・建物所有に対して消極的な意向が目立った。

7. まとめ

(1) 土地・建物の利用実態と権利関係

中心市街地の土地・建物利用の実態として三条市、上越市ともに商業地域内にも係わらず、木造二階建の戸建専用住宅が高い割合を占める。高度利用を促進すべき地域とは程遠く、商業地域として機能している部分はわずかで、広域に商業地域を設定している現状が明らかとなった。

登記情報より、土地・建物の所有者の実態をみると、「宅地」での登記が三条市で8割以上、上越市でも7割以上になる。取得原因と取得年の関係を見ると、毎年、一定量の土地の売買が存在する。相続については、1990年以降の権利移動が多い。建物では、住宅(単体)での登記が多く、店舗は複合を合わせても住宅の総数には及ばない。

上越市では、区画整理地では存在しないが、「畑」が宅地の背面に存在する特徴がみられた。土地所有者の所在地をみると、両市で8割以上が町内、および市内であり、市外や県外といった、いわゆる不在地主の存在は長岡市と同様に少ない結果となった。

土地・建物の権利関係をみると、長岡市では単純と複雑が約半々で存在すると報告されているが、三条市ではほぼ同じ結果といえるものの、上越市では単純が複雑の倍近く存在し、流動性の阻害要因として通説とされる権利関係の複雑さは小さいと考えられる。

土地・建物の権利と利用者の関係は、単純な権利の場合、利用者も同一の場合が多い。また、苗字のみが一致する親族関係と考えられる利用者の場合もあり、完全に違う利用者は、土地・建物が単純な場合では多くはないことが分かった。

地権者の意向は、中心市街地の商業衰退化や人口減少といった中心市街地問題に関心をもっている。中心市街地に土地・建物を所有することに満足しているが、商業地域内の現状の土地・建物利用に関しては不十分と感じている。中心市街地での大規模開発に賛成の意向はあるが、市街地像として望んでいるのは現状を活かした開発であり、矛盾

する点もあるが「更新」といった形を望んでいることが窺える。

(2) 商業地域の有効活用

2市の分析から、流動性の阻害要因として指摘される権利関係の複雑さは実態として大きくない結果となった。また、地権者の意向としては、土地・建物所有に満足しているものの、中心市街地全体でみると有効活用されていないと考え、何らかの開発を望んでいる。しかし、地方都市の財政状況から考えると大規模な開発事業は難しい。三条市、上越市では権利関係が単純であると結果付けられたことから、個別の更新行為を促進していくことは可能であると考ええる。従って、広範囲では難しくても一部地区で単純地権者による協調建替を行うなどの個別更新が重要である。協調建替に関しては、地権者の意思統一を図るとともに、街並みから考えていくことによって活性化の道を模索できると考える⁴⁾。

また、商業地域内で高度利用が進まない要因としては、住宅に特化している地区も存在していることから、商業地域の過大な指定に問題があると考えられる。中心業務地区や良好な居住地を商業地域内でも指定することによって、商業地域の有効利用の促進、そして中心市街地の活性化へと繋がると考える。

【補注】

- (1)上越市は昭和46年に高田市と直江津市が合併して誕生し、中心市街地活性化基本計画もこの2地区で策定している。上越市は13万人都市であるが、高田地区(旧高田市)の人口は約9万人(2000)である。本研究では、上越市と総称する。
- (2)図4、5中の番号 ~ は、写真1の番号に対応
- (3)1997年に弥彦線の高架化が行われ、それに伴って土地の整理が沿線で行われており、筆界の特定が困難な場所が複数存在した。従って、一部で再現が不可能だった。
- (4)寺院の所在については、登記簿上に寺院名のみが登記されているものが多く、一括して寺院関係の所有にした。
- (5)筆を統合する際、同一人物で、敷地が接続して登記されていた場合は、母屋と倉庫のような関係になるので、都合上、1建物として調整を行っている。
- (6)三条市については、駅前地区、商店街地区から東三条一、林町一、本町一・二・五、商業地帯指定の暹(東裏館二、上越市については、商店街近代化事業を行っていない地区から本町二・三、仲町二・三を抽出した。
- (7)三条市では市内在住者を対象としたため、駐車場や空地の所有者も対象とした。上越市では町内在住の住宅、商店所有者、また、市外在住の不在地主に対しても調査を行った。

【参考文献】

- 1)仲条仁・樋口秀(2002)、地方都市中心部における低未利用地化のメカニズムと有効利用方策の評価に関する研究 - 長岡市におけるケーススタディー -、都市計画論文集、37号、pp.595-600
- 2)日本政策投資銀行地域企画チーム(2001)、『中心市街地活性化のポイント』、ぎょうせい
- 3)服部慎介・樋口秀(2004)、中心市街地における土地・建物権利関係と建物利用の流動性に関する研究 - 長岡市におけるケーススタディー -、都市計画論文集、39号、pp.739-744
- 4)矢作弘・小泉秀樹(編)(2005)、『定常型都市への模索 - 地方都市の苦闘 -』、pp.147-167、日本経済評論社